

1 db határozati javaslat

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Asztalos Péter alpolgármester

Tárgy: Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő 18331/2 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

Ügyintéző: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Iktatószám: -

Melléklet: Ingatlanok értékebecslése

Feladatot jelent: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Véleményező bizottság:

Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai,
Közrendvédelmi és Polgári Védelmi Bizottság

Bizottsági elnök:

Fórián Albert

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2026. június 22.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Tóth Judit *aljegyző*

Látta: **Dr. Juhász Marica** *jegyző*

Az ülés időpontja: 2026. június 24.

Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS ÜLÉS/ZÁRT ÜLÉS



Hajdúhadház Város Önkormányzata
Alpolgármesterétől

4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
(52) 384-103
www.hajduhadhaz.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Irányadó jogszabályok

Önkormányzati vagyon értékesítésének szabályozása, alkalmazandó eljárás:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 10/2012.(III.29) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 16. § (3) bekezdése értelmében, az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot a Képviselő-testület gyakorolja, kivéve a rendelet 7. §-ában meghatározottakat.

A rendelet 16. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat üzleti vagyona körébe tartozó azon vagyonelem tulajdonjogát átruházni, melynek értéke meghaladja az 5.000.000,- Ft-ot csak versenyeztetés útján lehet.

A rendelet 16. § (5) bekezdése alapján az önkormányzat a (4) bekezdésben meghatározott ingatlanértékesítési szándékát és feltételeit köteles nyilvánosan meghirdetni, és az összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő részére értékesíteni az eladásra szánt ingatlant.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A (2) bekezdés szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja a 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozza meg. A vagyonrendeletünk 16. § (4) bekezdésében az üzleti vagyon versenyeztetési értékhatára pedig ötmillió forint forgalmi értékben van megállapítva.

Mivel a jelen előterjesztésben szereplő ingatlan értéke nem haladja meg az értékhatárt, mellőzhető a versenyeztetés.

II. Döntési lehetőség bemutatása

Az elmúlt időszakban a következő ingatlan esetében érkezett vételi szándék:

Helyrajzi szám	Terület nagysága m ²	Elhelyezkedés	Művelési ág	Értékbecslés szerinti érték Ft	Ajánlott vételár Ft
18331/2	1 096	Mátyáskert	kert	160.345.-	165.000.-

A termőföld értékesítés Áfa szempontjából tárgyi mentes értékesítésnek minősül.

Az ingatlanra egy ajánlat érkezett.

Az értékbecslést Gorzsás Zsuzsanna egyéni vállalkozó okleveles ingatlanvagyon értékelő végezte.

Mindezeket figyelembe véve javasolom, hogy a Képviselő-testület az ajánlatot tevő személy részére történő értékesítésről hozzon döntést.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot egyszerű többséggel elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (VI.24.) határozata
Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő
18331/2 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az előterjesztést és úgy döntött, hogy a Hajdúhadház, Mátyáskertben található 18331/2 helyrajzi számú 1.096 m² területű ingatlant értékesíti az ajánlatot tevő Sipos Sándor Hajdúhadház, Erdő utcai lakos részére 165.000.- Ft vételár ellenében, oly módon, hogy az adás-vétellel felmerülő valamennyi költség az ajánlatot tevőt terheli. A tárgyi ingatlan birtokának átadására a vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül kerül sor.

Felhatalmazza Asztal Péter alpolgármestert a fenti ingatlan értékesítésére és az adás-vételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Asztal Péter alpolgármester

Végrehajtásért felelős: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Hajdúhadház, 2026. június 22.

Tisztelettel:

Asztalos Péter
alpolgármester

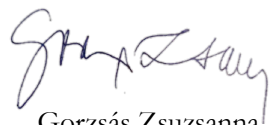
EGYSZERŰSÍTETT SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

12 db zártkerti és külterületi ingatlan piaci értékének meghatározásáról

Értékelt ingatlanok

Elhelyezkedés	Helyrajzi szám	Ingatlan fekvése	Tul.lap szerinti megnevezés
Hajdúhadház Mátyáskert	18331/2	Zártkert	kert
Hajdúhadház Kisparadicsomkert	19105	Zártkert	a/ szőlő b/ kert
Hajdúhadház Gáborkert, Gábor dűlő 1.	19617	Zártkert	gyümölcsös és gazdasági épület
Hajdúhadház Gáborkert	19745	Zártkert	kert
Hajdúhadház Balázsikert	20124	Zártkert	kert
Hajdúhadház Balázsikert	20126	Zártkert	szőlő
Hajdúhadház Szárkút	0238/10	Külterület	szántó
Hajdúhadház Szárkút	0238/12	Külterület	szántó
Hajdúhadház Szárkút	0238/13	Külterület	a/szántó b/gyümölcsös c/szántó
Hajdúhadház Szárkút	0238/7	külterület	kivett saját használatú út
Hajdúhadház Szárkút	0239/8	külterület	kivett saját használatú út
Hajdúhadház Szárkút	0239/13	külterület	kivett saját használatú út

Debrecen, 2026. március 25.


Gorzsás Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő

Gorzsás Zsuzsanna E.V.
okleveles ingatlanközvetítő és ingatlanvagyon értékelő
4028 Debrecen, Zrínyi u. 41.
Adószám: 49155462-1-29; Nyt.szám: 901221/2004; Telefon: +36 70 7081730;
E-mail: gorzsas.zsuzsanna@varos.hu

Tartalomjegyzék

1	Értéktanúsítvány	2
2	A szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja.....	3
3	Az értékelés tárgyainak előzetes vizsgálata, vizsgálati források	3
3.1	Szemle – az értékelés tárgyának helyszíni vizsgálata.....	3
3.2	Az értékeléshez felhasznált segédletek.....	3
4	A szakértői vizsgálat módszere	3
4.1	A termőföldértékelés alapelvei és módszerei	4
4.2	A piaci összehasonlító elemzéshez felhasznált források.....	4
4.3	Korrekciós kiigazítások.....	4
4.4	Megállapítások - a piaci értékek meghatározása	5
4.5	Szőlőültetvények tömbösített értékelése.....	6
4.5.1	Konkrét adásvételi adatok, mint viszonyítási alap.....	6
4.5.2	Érték levezetése.....	7
4.6	Gazdasági épülettel rendelkező, 19617 hrsz-ú ingatlan érték levezetése	7
4.7	KERTEK tömbösített értékelése	8
4.7.1	Konkrét adásvételi adatok, mint viszonyítási alap.....	8
4.7.2	Érték levezetése kertek esetében	9
4.8	Saját használatú utak tömbösített értékelése	9
4.8.1	Javasolt ár a saját használatú utak tekintetében	10
4.9	0238/13 hrsz gyümölcsös értékelése	10
4.9.1	Konkrét adásvételi adatok, mint viszonyítási alap.....	11
4.9.2	Érték levezetése a gyümölcsösnél.....	12
4.10	Értékmódosító tényezők rövid magyarázata	12
5	NYILATKOZATOK, TANÚSÍTVÁNY	12
6	Mellékletek:.....	14
6.1	Szőlőültetvények.....	14
6.2	Kertségek	14
6.3	Kivett, saját használatú utak.....	15
6.4	Gyümölcsös.....	15
6.5	19617 hrsz, kert és gazdasági épület fotók.....	16

1 Értéktanúsítvány

Az értékelt ingatlanok jellemzőit az értékelés fejezetei tartalmazzák

Hrsz	Művelési ág	Tul.lap szerinti részlet	m ²	Ft/m ²	Végző forgalmi érték Ft
19617	zártkert	telek	938	720	675 000
		gazdasági épület	14	16 071	225 000
18331/2	zártkert	kert	1096	146	160345
19105	Zártkert	szőlő, kert	2200	243	534 820
19745	Zártkert	kert	1255	146	183 607
20124	Zártkert	kert	1247	146	182 436
20126	Zártkert	szőlő	1393	243	338 638
0238/10	Külterület	szántó	3165	272	859 931
0238/12	Külterület	szántó	4032	272	1 095 494
0238/13	Külterület	szántó, gyümölcsös	7201	107	772 761
0238/7	külterület	kivett saját használatú út	1604	108	173 232
0239/8	külterület	kivett saját használatú út	2024	108	218 592
0239/13	külterület	kivett saját használatú út	350	108	37 800

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékelési módszer leírását, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értébecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Ugyanakkor a külterületi elhelyezkedésből és a kertségi övezetek sajátosságaiból adódóan az ingatlanok esetében fokozott vagyonvédelmi és használati kockázatok merülnek fel, amelyek a piaci megítélést és a keresletet kedvezőtlenül befolyásolják.

A piaci viszonyokhoz igazodva emiatt az értékelést nem korrigáltam, azonban további 15 %-os érték eltérés általánosan alkalmazható.

Debrecen, 2026. március 25.

Gorzsás Zsuzsanna
okleveles ingatlanvagyon-értékelő

2 A szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja

Hajdúhadház Város Önkormányzata (4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1) képviseletében Csáfordi Dénes polgármester megbízott a fedlapon és belső lapokon részletezett zártkerti és külterületi ingatlanok értékelésével.

Az értékelés célja az ingatlan piaci-forgalmi értékének megállapítása.

3 Az értékelés tárgyainak előzetes vizsgálata, vizsgálati források

A megbízó által meghatározott feladatok teljesítéséhez az értékelendő ingatlan piaci értékét befolyásoló adottságok, körülmények és tényezők megismerése céljából az értékelendő földrészeket a MePar, E-közmű, Oeny.hu és Google Earth térinformatikai felületeken megtekintettem. Az értékmegállapításhoz az Önkormányzat által rendelkezésemre bocsátott tulajdoni lapokat, valamint a korábban megvalósult adásvételi adatokat használtam. Vizsgáltam az ingatlan megközelíthetőségét, közvetlen környezetét, úttól való távolságát, a művelés tényét, a környezetében található ingatlanok jellegét és az aktuális piaci érték megállapításához szükséges egyéb információkat. Mindezeket rögzítettem a szakvéleménybe.

3.1 Szemle – az értékelés tárgyának helyszíni vizsgálata

A megbízó által meghatározott feladatok teljesítéséhez az értékelendő ingatlan(ok) adottságainak és értékalkotó elemeinek megismerése céljából **2026. március 24-én 9 órai kezdéssel** a tárgyi ingatlanokat megtekintettem. A helyszíni szemle során a rendelkezésemre álló tulajdoni lapok alapján az abban szereplő adatokat kontrolláltam, az ingatlanok elhelyezkedését, jelenlegi hasznosítását megtekintettem.. A digitális műholdtérképek alapján az ingatlanokat beazonosítottam, a településen belüli elhelyezkedésüket és a helyszíni szemléhez szükséges egyéb információkat rögzítettem.

3.2 Az értékeléshez felhasznált segédletek

- Tulajdoni lap
- E-közmű, MEPAR, Oeny, Google Earth
- A helyszíni szakértői szemle során szóban előadottakról készült feljegyzés
- Fényképfelvételek

4 A szakértői vizsgálat módszere

Az értékelés az 54/1997.FM rendelet valamint a TEGoVA és az EVS 2003 nemzetközileg is elfogadott módszertani elveit és követelményeit figyelembe véve, továbbá a mindenkori hatályban lévő hazai jogszabályi előírásokat és elvárásokat betartva az óvatos becslés elvét követve készült. Bár a 2000-es évek óta számos új, földértékelésre vonatkozó kormányrendelet született (pl. a 254/2002. Korm. rendelet), az 54/1997. FM rendelet alapvető módszertani keretei a szakmai gyakorlatban még mindig hivatkozási alapot képeznek.

Az értékbecslés összeállítása során kiemelten került figyelembevételre a TEGoVA (az értékelő szervezetek európai csoportja) ajánlása, illetve az általa meghatározott piaci (forgalmi) érték fogalom, mint összehasonlítási alap meghatározása. Az említett szervezet által kiadott Európai Értékelési Szabványok (EVS 2009) 3.1 pontja szerinti piaci érték definíciója;

Gorzsás Zsuzsanna E.V.
okleveles ingatlanközvetítő és ingatlanvagyon értékelő
4028 Debrecen, Zrínyi u. 41.
Adószám: 49155462-1-29; Nyt.szám: 901221/2004; Telefon: +36 70 7081730;
E-mail: gorzsas.zsuzsanna@varos.hu

„az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

Ugyanakkor az értékelés szempontjából fontos megjegyezni, hogy a mindenkor piaci ár nem tekinthető abszolút mércének, a piaci értékmeghatározás viszonyítási alapjának kizárólag a minél több elemből álló árszínvonal tekinthető.

4.1 A termőföldértékelés alapelvei és módszerei

A szakirodalmak szerint a termőföld piaci értéke a relatív (összehasonlító) módszerrel és hozamalapú értékelési módszerrel számítható.

A termőföldek értékelésére alkalmazott eljárás a szakirodalmak ajánlásai szerint a piaci adatok elemzésén alapuló összehasonlító eljárás. A módszer arra a feltételezésre és gyakorlati tapasztalatra épül, hogy a közel azonos ökológiai és ökonómiai feltételek közepette elhelyezkedő földek piaci értékének közel azonosnak kell lennie és a piac átlagosan, hosszabb távon valós értéken árazza be az adott eszközöket.

A piaci megközelítés úgy jelzi az értéket, hogy összehasonlítja az eszközt azokkal az azonos, vagy összehasonlítható (hasonló) eszközökkel, amelyekre vonatkozóan a közelmúltban végbement adásvételek árinformációi rendelkezésre állnak és az eszköz fő értékképző jellemzői is megismerhetők. Tehát adott művelési ágú termőföld piaci értéke megfeleltethető a lokális piacon közelmúltban értékesített azonos művelési ágú termőföldek piaci árszintjének.

4.2 A piaci összehasonlító elemzéshez felhasznált források

A termőföld adásvétel tárgyát képező összehasonlító adatok a települési önkormányzatoknál kifüggesztett adásvételi szerződések alapján, hirdetmények.gov.hu és a foldek.hu forrásból szerezhetők be hiteles módon. Az értékelés – a foldek.hu portálon szereplő konkrét adatokat felhasználásával – az Önkormányzat által rendelkezésemre bocsátott adás-vételi adatok felhasználásával készült. Az adatbázisból azokat a művelési ágú ingatlanokat vettem alapul, amelyek értékképző paraméterei a legjobban hasonlítanak a tárgyi ingatlan értékképző jellemzőihez. Az értékeléshez szükséges kellő számú adatot a vizsgált ingatlanok környezetéből, Hajdúhadház zártkerti és külterületi területeiről választottam ki. A gazdasági épülettel is rendelkező ingatlanok esetében a konkrét adásvételi árak mellett piaci kínálati árakat (ingatlan.com) is felhasználtam, tekintettel az épület és telek ár meghatározási igényre. A piaci kínálati adat a vizsgált (19617 hrsz-ú) ingatlan tágabb, de közel azonos paraméterekkel rendelkező, hajdúböszörményi területről származik.

4.3 Korrekciós kiigazítások

A piaci ár meghatározásához legelső eldöntendő kérdés, hogy melyek azok a fő értékmérő tényezők, amelyek a termőföld értékét meghatározhatják. Egy szántó, illetve rét művelési ágú termőföld esetében egyrészt annak területe határozza meg az értéket, azaz az összehasonlító adatok áraiból képzett hektárra vetített korrigált fajlagos ár és a terület szorzata adja a földterület piaci értékét.

Kiigazításra kizárólag azoknál az értékképző elemeknél van értelemszerűen lehetőség, amelyek a műholdtérképek, illetve az összehasonlító adatok alapján konkrétan megnevezhetők. Alapvető szabály, hogy korrekciós tényezőként kizárólag azok nevezhetők meg, amelyek az összehasonlító adatok jellemzői között felmérhető és megismerhető.

A termőföldek értékelésénél a fő értékmérő tényezőnek a terület méretét kell tekinteni és a fajlagos földminőség (AK/ha) eltérések tekintetében pedig +/- értékkiigazításokat szükséges végezni. Termőföldek

Gorzsás Zsuzsanna E.V.
okleveles ingatlanközvetítő és ingatlanvagyon értékelő
4028 Debrecen, Zrínyi u. 41.

Adószám: 49155462-1-29; Nyt.szám: 901221/2004; Telefon: +36 70 7081730;
E-mail: gorzsas.zsuzsanna@varos.hu

esetében jelentős értékbefolyásoló paraméter az átlagos fajlagos termőföldárat befolyásoló tényező az ügyletekben szereplő területek mérete és a tulajdonviszonyok, a szilárdburkolatú úttól való távolsága, a belterület közelsége, a fajlagos földminőség, művelhetősége, kultúrállapota, melyek szintén korrekciós tényezőként vehető figyelembe.

Tekintettel arra, hogy a konkrét adás-vételi adatok esetében AK értékek nem állnak rendelkezésre, így az AK értékre korrekciós kiigazítást nem alkalmaztam, mivel a területek AK értéke jellemzően alacsony kategóriába tartozik. (pl. az Agrárgazdasági Kutató Intézetének (a továbbiakban: AKI) statisztikája szerint a szántó művelési ág esetében esetében a 15 AK/ha alatti értékkel rendelkező termőföld gyenge minősítésű.)

A fő értékképző tényező számított fajlagos értékének **összes kiigazítása** – kivételes esetektől eltekintve – nem haladhatja meg a $\pm 25-35\%$ -os mértéket. Ugyanis, az olyan összehasonlító adat, amely ettől magasabb kiigazítást igényelne, az alkalmatlan az egybevetésre, azaz ezeket az adatokat az értékelés folyamatából ki kell zárni.

4.4 Megállapítások - a piaci értékek meghatározása

Az értékelt területek helyszíni bejárása során megállapítottam, hogy a 12 db ingatlan nagy része a tulajdoni lapon rögzített művelési ágtól eltérő műveltségű, amelyeket a jelen értékelésnél konkrét ingatlanra vonatkozó jellemzői között rögzítettem. Az érintett ingatlannál összehasonlítási alapként nem a rögzített, hanem a valós állapotot vettem figyelembe.

Az értékelést – a szokásostól eltérő szakvéleményben – három fő területre bontottam és foglaltam táblázatokba, az alábbiak szerint:

- Zártkerti, hobbi jelleg (Gáborkert, Balázsikert, stb.)
 - elsősorban szőlő, kert
 - sokszor gazdasági épület
 - nagyobb méretek
 - településközelibb
- Szántók (Szárkút)
 - nem klasszikus “szántó piac”
 - rosszabb megközelítés
 - alacsony kereslet
- Saját használatú utak (külterületek)
 - funkcionális jelleg
 - korlátozottan értékesíthető
- Külterületi gyümölcsös

A korrigált fajlagos érték és a piaci érték számítását a következőkben részletezett táblázatok foglalják össze.

12 db mezőgazdasági jellegű ingatlan értékelés
2026.március 25.

4.5 Szőlőültetvények tömbösített értékelése

Nyilvántartáshoz képest eltérő művelési ágú SZŐLŐ területek leírása és jellemzői				
Helyrajzi szám	19105	20126	0238/10	0238/12
Ingatlan fekvése	Zártkert	Zártkert	Külterület	Külterület
Terület m2	szőlő: 1642 kert: 558	1 393	3 165	4 032
Össz terület/m2	2 200			
Elhelyezkedés	Hajdúhadház Kisparadicsomkert	Hajdúhadház Balázsikert	Hajdúhadház Szárkút	Hajdúhadház Szárkút
Tul.lap szerinti megnevezés	a/ szőlő b/ kert	szőlő	szántó	szántó
Jelenlegi művelési ág	műveletlen szőlő	művelt szőlő	szőlő	szőlő
AK érték	szőlő 3,99 AK kert 0,92 AK	3,38	1,33	2,82
Össz AK érték	4,91	3,38	1,33	2,82
Min.osztály	szőlő 2, kert 3	2	6	5
Tulajdonos	Önkormányzat Hajdúhadház	Önkormányzat Hajdúhadház	Önkormányzat Hajdúhadház	Önkormányzat Hajdúhadház
Tulajdoni arány	1/1	1/1	1/1	1/1
Terhek	nincs	nincs	nincs	nincs
Széljegyzet	nincs	nincs	nincs	nincs
Szolgálat, egyéb	borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület	nincs	borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület	borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület
Felépítmény	nincs	nincs	nincs	nincs
Telekforma	szabályos tégalap alakú kb. 104*23m	szabályos tégalap alakú kb. 93*15m	közel téglalap alakú, kb. 75*40 méteres szőlőültetvény	téglalap alakú, 30*145 méteres szőlőültetvény
Út burkolat	nagy rész homokos, részben gyeperes út	homokos földút	terepen keresztül	terepen keresztül
Megközelíthetőség	gépkocsival	gépkocsival	gyalogosan	gyalogosan
Aszfaltúttól való távolság	légvonalban kb. 1000 méter	kb 100 méter	légvonalban kb. 2000 méter	légvonalban kb. 2000 méter
Gazdasági, piaci környezet	Az ingatlan dombos részén található, a környezetében szántó, akácfa terület, rét helyezkedik el	Napelempark közelében	megközelíthetősége elsősorban a 0238/12 és 0238/13 telkeken keresztül érhető el, mivel a mellett haladó saját használatú út kapuval lezárt.	megközelíthetősége elsősorban a 0238/13 területen keresztül érhető el, mivel a mellett haladó saját használatú út kapuval lezárt.

4.5.1 Konkrét adásvételi adatok, mint viszonyítási alap

Közzététel	Település	Helyrajzi szám	Terület m2	Tulajdoni hányad	Művelési ág	Ár	Ft/m2
2025. május 29.	Hajdúhadház	19354	2556	1/1	szőlő, gazdasági épület, gyümölcsös	650 000	254
2025. július 1.	Hajdúhadház	19383	2158	1/1	szőlő és gazdasági épület	200 000	93
2025. február 24.	Hajdúhadház	16792/2	2732	1/1	szántó, szőlő	1 400 000	512
Átlagár Ft/m2		286					

Gorzsás Zsuzsanna E.V.
okleveles ingatlanközvetítő és ingatlanvagyon értékelő
4028 Debrecen, Zrínyi u. 41.
Adószám: 49155462-1-29; Nyt.szám: 901221/2004; Telefon: +36 70 7081730;
E-mail: gorzsas.zsuzsanna@varos.hu

12 db mezőgazdasági jellegű ingatlan értékelés
2026.március 25.

4.5.2 Érték levezetése

Helyrajzi szám	19105	20126	0238/10	0238/12
Ingatlan fekvése	Zártkert	Zártkert	Külterület	Külterület
Terület m2	2 200	1 393	3 165	4 032
Fajl. Ár	629 200	398 398	905 190	1 153 152
Korrekciók				
elhelyezkedés	-5%	-5%	-5%	-5%
területi műveltség	-10%	-10%	0%	0%
korrekciós szorzó	0,85	0,85	0,95	0,95
Korrigált fajl.ár	534 820	338 638	859 931	1 095 494
Ft/m2	243	243	272	272

4.6 Gazdasági épülettel rendelkező, 19617 hrsz-ú ingatlan érték levezetése

Hajdúhadház, 19617 hrsz-ú zártkert értékelése					
adatforrás	Vizsgált ingatlan	https://ingatlan.com/34686704	https://ingatlan.com/34850194	PM hivatal, megvalósult adásvétel	PM hivatal, megvalósult adásvétel
hrsz	19617	Hajdúböszörmény, Kossu	Hajdúböszörmény, Petőfi	19383	19354
besorolás	zártkert	külterület	zártkert	zártkert	zártkert
műv.ág	szőlő és gazd.ép	szőlő, gyümölcsös és gazd. épület	szőlő és gazd.épület	szőlő és gazd ép	szőlő, gyümölcsös és gazd.épület
terület/m2	938	1300	4500	2158	2556
tulajdoni hányag	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
kínálati ár		6 500 000	20 500 000	200 000	650 000
kínálati ár Ft/m2		5 000	4 556	93	254
épület méret m2	14	70	40	n.a.	n.a
jellemzők	festett fal, beton alap, téglafal, tetőcserép, villany, beton 3,6 m2	lakható ház, festett fal, cserép tető, kályha fűtés, fűtő kút, generátor	felújított, klímás, szigetelt ház, cserépkályha és klíma fűtés, kiváló állapot, melléképületek	n.a.	n.a
Korrekciók					
kínálati ár		-15%	-15%	100%	100%
Fajlagos ár Ft/m2		4 250	3 872	93	254
területi elhelyezkedés		-5	-5	0	0
földterület nagysága		-1	-5	-2	-3
komfortosság/lakhatóság		-3	-5	0	0
épület korrekció		-5	-5	1	1
Korrekciós tételek		-14	-20	-1	-2
Korrigált fajlagos ár		3570	3098	92	249
Átlagos korr.fajl.ár			1752		
Megvalósult adásvételek átlag			170		
Vizsgált ingatlan piaci értéksáv	159 924	1 643 556			
végző ár kerekítve		900 000 Ft			
Telek kalkulált ár (75 %)		675 000 Ft			
Épület kalkulált ár (25 %)		225 000 Ft			

	Kalkulált ár	Terület	Ft/m2
Telek (75 %)	675 000 Ft	938	720
Épület (25 %)	225 000 Ft	14	16 071

Gorzsás Zsuzsanna E.V.
okleveles ingatlanközvetítő és ingatlanvagyon értékelő
4028 Debrecen, Zrínyi u. 41.
Adószám: 49155462-1-29; Nyt.szám: 901221/2004; Telefon: +36 70 7081730;
E-mail: gorzsas.zsuzsanna@varos.hu

4.7 KERTEK tömbösített értékelése

KERT művelési ágú területek leírása és jellemzői			
Helyrajzi szám	18331/2	19745	20124
Ingatlan fekvése	Zárkert	Zártkert	Zártkert
Terület m2	1 096	1 255	1 247
Össz terület/m2	1 096	1 255	1 247
Elhelyezkedés	Hajdúhadház Mátyáskert	Hajdúhadház Gáborkert	Hajdúhadház Balázsikert
Tul.lap szerinti megnevezés	kert	kert	kert
Jelenlegi művelési ág	műveletlen kert	műveletlen kert	műveletlen kert (rét)
AK érték	0,8	0,92	0,91
Össz AK érték	0,8	0,92	0,91
Min.osztály	4	4	4
Tulajdonos	Önkormányzat Hajdúhadház	Önkormányzat Hajdúhadház	Önkormányzat Hajdúhadház
Tulajdoni arány	1/1	1/1	1/1
Terhek	nincs	nincs	nincs
Széljegy	nincs	nincs	nincs
Szolgálat, egyéb	nincs	nincs	nincs
Felépítmény	nincs	nincs	nincs
Telekforma	szabályos téglalap alakú kb. 13*85m	kb. 21(b)*107(a) méter, egyenlő háromszög alakú terület	téglalap alakú, kb. 14*90 méteres kert
Út burkolat	gyepes, homokos út	homokos földút	homokos földút
Megközelíthetőség	gépkocsival	gépkocsival	gépkocsival
Aszfaltúttól való távolság	légvonalban kb. 2000 méter	kb 250 méter, de kerülővel érhető el	100 méteren belül
Gazdasági, piaci környezet	Az ingatlan nagyrészt kertes környezetben, jellemzően gazdasági épülettel rendelkező területek között helyezkedik el. Az ingatlan bozóttal benőtt.	Elburjánzott, műveletlen kert a 4-es főút közelében. A kert a hadházi ipari területre nyúlik.	lakott ingatlan szomszédságában, villanyhálózathoz kapcsolható terület

4.7.1 Konkrét adásvételi adatok, mint viszonyítási alap

Közzététel	Település	Helyrajzi szám	Terület m2	Tulajdoni hányad	Művelési ág	Ár	Arányosítás 1/1-re	Ft/m2
2024. szeptember 11.	Hajdúhadház	18845	2696	1/1	szőlő, kert, gazdasági épület	100 000		37
2024. február 20.	Hajdúhadház	19674/1	1962	550/1160	szőlő, kert, gazdasági épület	500 000	1 000 000	510
2023. március 22.	Hajdúhadház	16921	2932	1/1	szőlő, kert	200 000		68
Átlagár Ft/m2		154						

Gorzsás Zsuzsanna E.V.
okleveles ingatlanközvetítő és ingatlanvagyon értékelő
4028 Debrecen, Zrínyi u. 41.
Adószám: 49155462-1-29; Nyt.szám: 901221/2004; Telefon: +36 70 7081730;
E-mail: gorzsas.zsuzsanna@varos.hu

12 db mezőgazdasági jellegű ingatlan értékelés
2026.március 25.

4.7.2 Érték levezetése kertek esetében

Helyrajzi szám	18331/2	19745	20124
Ingatlan fekvése	Zárkert	Zárkert	Zárkert
Terület m2	1 096	1 255	1 247
Fajl. Ár	168 784	193 270	192 038
Korrekciók			
elhelyezkedés	5%	5%	5%
területi műveltség	-5%	-5%	-5%
felépítmény korrekció	-10%	-10%	-10%
időmulási	5%	5%	5%
korrekciós szorzó	0,95	0,95	0,95
Korrigált fajl.ár	160 345	183 607	182 436
Ft/m2	146	146	146

4.8 Saját használatú utak tömbösített értékelése

Helyrajzi szám	0238/7	0239/8	0239/13
Ingatlan fekvése	Külterület	Külterület	Külterület
Terület m2	1 604	2 024	350
Össz terület/m2	1 604	2 024	350
Elhelyezkedés	Hajdúhadház Szárkút	Hajdúhadház Szárkút	Hajdúhadház Szárkút
Tul.lap szerinti megnevezés	kivett saját használatú út	kivett saját használatú út	kivett saját használatú út
Jelenlegi művelési ág	elzárt út	nem használt út	úthasználat nem ismert
AK érték	0	0	0
Össz AK érték	0	0	0
Min.osztály	0	0	0
Tulajdonos	Önkormányzat Hajdúhadház	Önkormányzat Hajdúhadház	Önkormányzat Hajdúhadház
Tulajdoni arány	1/1	1/1	1/1
Terhek	nincs	nincs	nincs
Széljegy	nincs	nincs	nincs
Szolgálat, egyéb	nincs	NATURA2000 terület	nincs
Felépítmény	nincs	nincs	nincs
Telekforma	kb. 5 méter széles földút	kb. 5 méter széles vakút, vakdűlő	kb. 5 *75 méteres földút
Út burkolat	homokos	gyepes	nem ismert
Megközelíthetőség	gépkocsival	gyalogosan	gyalogosan
Aszfaltúttól való távolság	légvonalban kb. 2000 méter	légvonalban kb. 2000 méter	légvonalban kb. 2000 méter
Gazdasági, piaci környezet	forgalomtól kapuval elzárt terület, akácerdős területen belül, amely a területen lévő ingatlanhoz vezet.	Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület. Megközelítés közvetlenül földútról. Egyik oldalon erdő, másik oldalon rét határolja.	megközelíthetősége elsősorban a 0238/7 saját használatú úton keresztül érhető el, ami kapuval lezárt.

Gorzsás Zsuzsanna E.V.
okleveles ingatlanközvetítő és ingatlanvagyon értékelő
4028 Debrecen, Zrínyi u. 41.
Adószám: 49155462-1-29; Nyt.szám: 901221/2004; Telefon: +36 70 7081730;
E-mail: gorzsas.zsuzsanna@varos.hu

A saját használatú út piaci forgalomban önállóan korlátozottan értékesíthető. Mivel az értékbecsléshez használt piaci összehasonlító adatok a saját, kivett használatú útra vonatkozóan nem állnak rendelkezésre, szubjektív adatok alapján történhet az ár megállapítása. A megkülönböztetés történhet a fő, vagy mellékúttól való távolsága, a használati intenzitás, a területen betöltött feltételezett szerepe figyelembevételével.

A vizsgált ingatlanok saját használatú utak, amelyek önálló forgalmi értéke korlátozott. Értékük elsősorban a kiszolgált mezőgazdasági területek megközelíthetőségében rejlik. A fajlagos érték meghatározása alacsony, differenciált értékszinthez tartozik, figyelembe véve az utak feltételezett használati szerepét és jelentőségét, mert az út értéke a kiszolgált ingatlanok értékében közvetetten is megjelenik.

Külön kiemelandó, hogy a 0239/8 hrsz-ú út a Natura 2000 védettség alá tartozik, amely a használatot és fejlesztési lehetőségeket korlátozza, így a piaci értéket mérsékli.

4.8.1 Javasolt ár a saját használatú utak tekintetében

Helyrajzi szám	0238/7	0239/8	0239/13
Terület m2	1604	2024	350
Javasolt (közép) ár Ft/m2	120	120	120
Fajl. Ár	192 480	242 880	42 000
Korrekciók			
megközelíthetőség	-5%	0%	-5%
természetvédelem	0%	-10%	0%
használatosság	-5%	0%	-5%
korrekciós szorzó	0,90	0,90	0,90
Korrigált fajl.ár	173 232	218 592	37 800
Ft/m2	108	108	108

4.9 0238/13 hrsz gyümölcsös értékelése

Az ingatlan a tulajdoni lap szerint több művelési ágú alrészletből áll, azonban a helyszíni szemle alapján egységesen gyümölcsösként hasznosított. A terület gondozott, a növényállomány nem fiatal telepítés, néhány éves, termőre forduló állapotú. Az ingatlan fűrt kúttal rendelkezik, amely a mezőgazdasági hasznosítást támogatja.

A fentiek alapján az értékelés során a tényleges használat került figyelembevételre, viszont nem a szokásos gyümölcs ültetvényekre alkalmazott értékeléssel, hanem a rendelkezésre álló értékesítési adatokkal. A műveltségi állapot és a vízellátás miatt, valamint a külterületi elhelyezkedés és a földúti megközelíthetőség figyelembevételével korrekciókat alkalmaztam.

Az idő rövidsége miatt a gyümölcsös értékelését nem az általános alkalmazott értékelési szabályok, hanem piaci összehasonlító elemzéssel végeztem el.

12 db mezőgazdasági jellegű ingatlan értékelés
2026.március 25.

0238/13 hrsz-ú, nyilvántartástól eltérő művelési ágú ingatlan jellemzői	
Helyrajzi szám	0238/13
Ingatlan fekvése	Külterület
Terület m2	a/ 3353 b/ 1993 c/ 1855
Össz terület/m2	7 201
Elhelyezkedés	Hajdúhadház Szárkút
Tul.lap szerinti megnevezés	a/szántó b/gyümölcsös c/szántó
Jelenlegi művelési ág	gyümölcsös
AK érték	a/2,35 b/5,02 c/ 1,3
Össz AK érték	8,67
Min.osztály	a/ 5 b/2 c/5
Tulajdonos	Önkormányzat Hajdúhadház
Tulajdoni arány	1/1
Terhek	nincs
Széljegy	nincs
Szolgalom, egyéb	nincs
Felépítmény	nincs
Telekforma	téglalap alakú, kb 50*145 méteres gyümölcsös (körte, alma, szilva)
Út burkolat	homokos földút
Megközelíthetőség	gépkocsival
Aszfaltúttól való távolság	légvonalban kb. 2000 méter
Gazdasági, piaci környezet	két oldalról útról megközelíthető, rendezett, művelt alma, körte, szilva gyümölcsös. Fűrt kúttal rendelkezik.

4.9.1 Konkrét adásvételi adatok, mint viszonyítási alap

Közzététel	Település	Helyrajzi szám	Terület m2	Tulajdoni hányad	Művelési ág	Ár	Ft/m2
2025. május 29.	Hajdúhadház	0223/24	4310	1/1	gyümölcsös	1 000 000	232
2025. június 16.	Hajdúhadház	0223/33	5579	1/1	gyümölcsös	550 000	99
2024. október 15.	Hajdúhadház	20634	1850	1/1	gyümölcsös	50 149	27
2024. szeptember 11.	Hajdúhadház	18820	1093	1/1	gyümölcsös	70 000	64
Átlagár Ft/m2		89					

Gorzsás Zsuzsanna E.V.
okleveles ingatlanközvetítő és ingatlanvagyon értékelő
4028 Debrecen, Zrínyi u. 41.
Adószám: 49155462-1-29; Nyt.szám: 901221/2004; Telefon: +36 70 7081730;
E-mail: gorzsas.zsuzsanna@varos.hu

4.9.2 Érték levezetése a gyümölcsösnél

Helyrajzi szám	0238/13
Ingatlan fekvése	Külterület
Terület m2	7 201
Fajl. Ár	643 968
Korrekciók	
elhelyezkedés	-5%
területi műveltség	5%
vízvételi lehetőség	5%
időbeli korrekció	10%
megközelíthetőség	5%
korrekciós szorzó	1,20
Korrigált fajl.ár	772 761
Ft/m2	107

4.10 Értékmódosító tényezők rövid magyarázata

Elhelyezkedés – a kiigazítás a megközelíthetőség lehetőségei alapján indokolt (szilárd burkolatú, avagy földút), továbbá aszfaltozott, közvetlen főútvonal mentén fekvő termőföldeknél a viszonyítási alaphoz képest magasabb korrekció indokolt. Az elemzések azt mutatják, hogy az úttól távolabb elhelyezkedő, rossz megközelíthetőséggel rendelkező földrészletek alacsonyabb fajlagos árral rendelkeznek, mint az út mellett fekvők. Viszonyítási alap a településhez, közlekedési csomóponthoz, autópályához, főútvonalhoz, illetve felvásárlási vagy feldolgozási egységekhez való közelség.

Területi műveltség - A szőlő műveltségi állapota az értéket befolyásoló lényeges tényező, mivel a gondozott, termőképes ültetvény azonnali gazdasági hasznosítást biztosít, míg az elhanyagolt vagy műveletlen terület esetében jelentős ráfordítás szükséges a terület helyreállításához, újra telepítéséhez, vagy művelésbe vonásához. Ennek megfelelően az értékelés során korrekció alkalmazása indokolt.

Az időmúlás korrekció - Az értékelést 2026. márciusi árszinten kell elvégezni. Az összehasonlító adatok adásvételi szerződése 2023-2024 időszak adatai. A 2023-24-ben kelt szerződések esetében 5% kiigazítás indokolt.

5 NYILATKOZATOK, TANÚSÍTVÁNY

- Nyilatkozom, hogy a szakértői véleményt a szakterületre vonatkozó szakirodalmak alapján, az azokban foglalt ismereteket, módszereket és eljárásokat alkalmazva – legjobb szaktudásom szerint lelkiismeretesen, független értékbecslőként készítettem el.
- Nyilatkozom, hogy érdekeltiségem az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal kapcsolatban nincs, a felekhez való viszonyom alapján kizáró ok nem áll fenn. A tárgyi ingatlan(ok), illetve az összehasonlító adatok között szereplő ingatlanok szükség szerinti helyszíni vizsgálatát, a szükséges adatok, illetve dokumentumok beszerzését, az elemzéseket, a számításokat és a szakértői vélemény összeállítását személyesen hajtottam végre.
- Nem vállalom felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy, vagy több, az értékelés fordulónapján megállapítható adatok alapján rögzítettem, amely arra hivatott, hogy az értékelt ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét meghatározzam.

Gorzsás Zsuzsanna E.V.
okleveles ingatlanközvetítő és ingatlanvagyon értékelő
4028 Debrecen, Zrínyi u. 41.
Adószám: 49155462-1-29; Nyt.szám: 901221/2004; Telefon: +36 70 7081730;
E-mail: gorzsas.zsuzsanna@varos.hu

12 db mezőgazdasági jellegű ingatlan értékelés
2026.március 25.

A szakvélemény következtetései az alábbiakban ismertetett főbb feltételezéseken alapulnak és a következő korlátozó feltételek mellett érvényesek;

- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozom.

A szakértő 1. pontban adott véleménye a címlapon szereplő keltezésétől számított 180 napig érvényes. Feltételeztem, hogy az értékelt ingatlan kizárólag a magán és közjogi korlátoknak alávetett, egyebekben korlátmentesen forgalomképes. A szakértői vélemény a tárgyi ingatlan tulajdonjogának ellenértékét az értékelés időpontjában fennálló állapotnak megfelelően határozta meg.

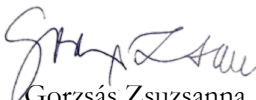
Az egyes ingatlanok forgalmi értékét az értékelés fordulónapján, azaz 2026. 03.25-én az alább részletezettek szerint állapítom meg:

Hrsz	Művelési ág	Tul.lap szerinti részlet	m ²	Ft/m ²	Végső forgalmi érték Ft
19617	zártkert	telek	938	720	675 000
		gazdasági épület	14	16 071	225 000
18331/2	zártkert	kert	1096	146	160345
19105	Zártkert	szőlő, kert	2200	243	534 820
19745	Zártkert	kert	1255	146	183 607
20124	Zártkert	kert	1247	146	182 436
20126	Zártkert	szőlő	1393	243	338 638
0238/10	Külterület	szántó	3165	272	859 931
0238/12	Külterület	szántó	4032	272	1 095 494
0238/13	Külterület	szántó, gyümölcsös	7201	107	772 761
0238/7	külterület	kivett saját használatú út	1604	108	173 232
0239/8	külterület	kivett saját használatú út	2024	108	218 592
0239/13	külterület	kivett saját használatú út	350	108	37 800

A külterületi elhelyezkedésből és a kertségi övezetek sajátosságaiból adódóan az ingatlanok esetében fokozott vagyonvédelmi és használati kockázatok merülnek fel, amelyek a piaci megítélést és a keresletet kedvezőtlenül befolyásolják.

A piaci viszonyokhoz igazodva emiatt az értékelést külön nem korrigáltam, azonban helyi tapasztalatok alapján **további 15 %-os érték eltérés általánosan alkalmazható.**

Kelt: Debrecen, 2026. március 25.


Gorzsás Zsuzsanna
ingatlanvagyon értékelő

Gorzsás Zsuzsanna E.V.
okleveles ingatlanközvetítő és ingatlanvagyon értékelő
4028 Debrecen, Zrínyi u. 41.
Adószám: 49155462-1-29; Nyt.szám: 901221/2004; Telefon: +36 70 7081730;
E-mail: gorzsas.zsuzsanna@varos.hu

6 Melléklet – helyszíni és MAPER fotók

6.1 Szőlőültetvények

Helyrajzi szám	19105	20126	0238/10	0238/12
----------------	-------	-------	---------	---------



6.2 Kertségek

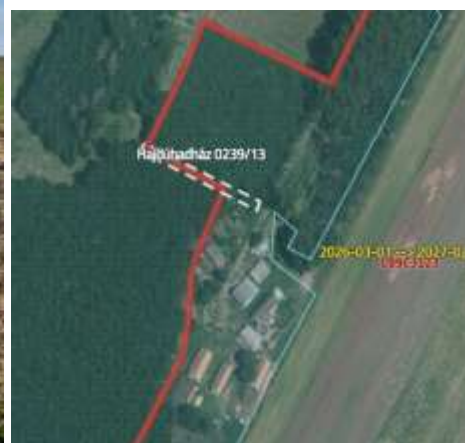
Helyrajzi szám	18331/2	19745	20124
----------------	---------	-------	-------





6.3 Kivett, saját használatú utak

Helyrajzi szám	0238/7	0239/8	0239/13
----------------	--------	--------	---------



6.4 Gyümölcsös

Helyrajzi szám	0238/13
----------------	---------

Gorzsás Zsuzsanna E.V.
okleveles ingatlanközvetítő és ingatlanvagyon értékelő
4028 Debrecen, Zrínyi u. 41.
Adószám: 49155462-1-29; Nyt.szám: 901221/2004; Telefon: +36 70 7081730;
E-mail: gorzsas.zsuzsanna@varos.hu



6.5 19617 hrsz, kert és gazdasági épület fotók

Hajdúhadház, 19617 hrsz-ú zártkert értékelése



Gorzsás Zsuzsanna E.V.
okleveles ingatlanközvetítő és ingatlanvagyon értékelő
4028 Debrecen, Zrínyi u. 41.
Adószám: 49155462-1-29; Nyt.szám: 901221/2004; Telefon: +36 70 7081730;
E-mail: gorzsas.zsuzsanna@varos.hu